



## Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in grüner Lage von Stettin-Pogodno

**479,000 € (2,030,000 PLN)**

Baujahr 1919   6 Zimmer   ~140 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in grüner Lage von Szczecin-Pogodno**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügig geschnittene Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Szczecin – im ruhigen und grünen Stadtteil Pogodno.

### Grundstück und Garten

Die Immobilie liegt auf einem ebenen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1.639 m<sup>2</sup> (773 m<sup>2</sup> im Eigentum + 866 m<sup>2</sup> zur Pacht von der Stadt). Der wunderschön angelegte

Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein und bietet viel Privatsphäre – ein wahres Kleinod mitten in der Stadt!

### **Raumaufteilung**

Das Haus verfügt über zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Eingängen und eignet sich ideal für große Familien, zwei Generationen oder als Kapitalanlage zur Vermietung.

### **Raumaufteilung (ca.-Angaben):**

- Windfang: 8,4 m<sup>2</sup>
- Flur: 3,11 m<sup>2</sup>
- Küche mit Zugang zur Terrasse und Garten: 21,04 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 20,74 m<sup>2</sup>
- Zimmer im Hochparterre: 10,97 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit Zugang zum Keller: 14,10 m<sup>2</sup>
- WC: 2,74 m<sup>2</sup>
- Treppenhaus mit Flur: 18,09 m<sup>2</sup>
- Zweite Küche: 9,63 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 14,97 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 9,17 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC: 6,59 m<sup>2</sup>

Zusätzlich verfügt der Keller über eine großzügige Bad- und Garderobenlösung.

### **Ausstattung und Zustand**

- Baujahr: 1919, traditionelle Bauweise mit massiven Ziegelmauern
- 2010 modernisiert, jedoch besteht weiterer Renovierungsbedarf – ideal für die individuelle Gestaltung
- Heizung: moderner Gas-Zentralheizungskessel mit zwei Heizkreisen
- Warmwasser: aus Gaszentralheizung
- Fenster: moderne Kunststofffenster
- Bodenbeläge: Holzdielen, Laminat und Terrakotta
- Dachdeckung: Dachziegel
- Garage: im Haus integriert, 1 Stellplatz

- Grundstück eingezäunt mit solider Metallumzäunung

### Infrastruktur und Lage

Das Haus liegt in einer ausgesprochen ruhigen Wohngegend mit viel Grün – und dennoch zentral! Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe: Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend.

In unmittelbarer Umgebung laden Parks und Grünflächen zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

### Verfügbarkeit: ab dem 30.09.2024

Erleben Sie die Kombination aus historischem Charme und großem Potenzial – dieses Haus bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume in einem der beliebtesten Stadtteile von Szczecin.

Zögern Sie nicht und kommen Sie vorbei, um sich selbst von dieser Immobilie zu überzeugen!

**Richtwert für Pachtfläche: ca. €205 jährlich (PLN 870)**

## Details

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus  
**Verfügbar ab:** 30.09.2024  
**Stadtteil:** Pogodno  
**Lage des Grundstücks:** Ebenes Gelände  
**Gesamtfläche:** 140,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 1.600,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Rechteckig  
**Nutzfläche:** 140,00 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** 1919  
**Zustand:** Guter Zustand, kleinere

Renovierungsarbeiten erforderlich  
**Bauweise:** Ziegel  
**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
1  
**Badezimmer:** 3  
**WCs:** 2  
**Küche:** Offene Durchreiche  
**Warmwasser:** Gastherme mit zwei Heizkreisen  
**Heizung:** Lokales Fernwärmenetz, Gasheizung

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Abwasser:** Öffentliche Kanalisation

**Wasserversorgung:** Öffentliches  
Wassernetz

**Fenster:** Kunststofffenster

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Bodenbeläge:** Holzdielen, Laminat,  
Terrakotta

**Zaun:** Metallzaun

**Gegensprechanlage:** Ja

**Garage:** Ja

**Garagentyp:** Integriert im Gebäude

**Anzahl der Garagenstellplätze:** 1

### Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Parks
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergarten und Schule
- Kinderkrippe
- Apotheke
- Restaurants und Cafés
- Bank
- Spielplatz
- Haltestellen für Bus- und Stadtverkehr

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Keller   Garten

## Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

## Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

## Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3,69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.